

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/13

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse
Gunst Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
28.02.2014

-
1. **Betreff:** Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier
9. Änderung - Offenlagebeschluss
-

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	26.03.2014	öffentlich
2. Gemeinderat	07.04.2014	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Über die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen der Öffentlichkeit und Stellungnahmen der Behörden wird entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.
2. Der Entwurf der 9. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 3 „Gewerbegebiet Elgersweier“ in Elgersweier mit örtlichen Bauvorschriften wird gebilligt und ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
3. Das weiterentwickelte Grünkonzept wird als Grundlage für die Umsetzung beschlossen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse
Gunst Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier
9. Änderung - Offenlagebeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender Ziele:

- Ziel 5: Bedarfsgerechte, landschafts- und umweltverträgliche Bereitstellung von Wohnbauland und Gewerbeflächen.
- Ziel 6: Innovative städtebauliche Entwicklung und hochwertige Gestaltung des Stadtbilds, des öffentlichen Raums und der Infrastruktur unter Einbeziehung der Bürgerschaft.

2. Anlass und Ziel der Änderungsplanung, Sachstand des Verfahrens

Anlass der Bebauungsplanänderung ist die geplante Betriebserweiterung der Firma Hansgrohe, deren Grundstück sich im Südosten des bestehenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Elgersweier“ befindet. Das Unternehmen benötigt eine Flächenerweiterung in östlicher Richtung, um eine bauliche Erweiterung zu realisieren und somit den Betrieb am Standort Offenburg zu sichern.

Das Ziel der Erweiterungsplanung ist es, die betrieblichen Erfordernisse in Einklang zu bringen mit den Anforderungen der Ortschaft Elgersweier unter Berücksichtigung der vorhandenen hochwertigen Freiflächen. Im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans und dem Grünkonzept für die angrenzenden Flächen werden diese Anforderungen soweit möglich berücksichtigt.

Im Herbst 2012 wurde ein öffentliches Meinungsforum durchgeführt, das zur Modifizierung der Planungen der Firma Hansgrohe führte.

Im Anschluss hat der Gemeinderat am 28.01.2013 beschlossen, sich zu verpflichten, den Grüngürtel zwischen dem Industrie- und Gewerbegebiet und der Ortschaft Elgersweier von weiteren baulichen Eingriffen freizuhalten. Über die baulichen Grenzen des neu ausgewiesenen Industrie- und Gewerbegebiets und der Ortsrandbebauung hinaus darf kein Eingriff bzw. keine weitere Überplanung zur baulichen Nutzung erfolgen.

Der Gemeinderat hat zudem die Verwaltung beauftragt, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in Abstimmung mit der Ortschaft ein Grünkonzept für die Gestaltung des Grünbereichs zwischen Ortslage und Gewerbegebiet sowie unabhängig vom Bebauungsplanverfahren zeitnah ein Verkehrskonzept zu entwickeln und umzusetzen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse
Gunst Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier
9. Änderung - Offenlagebeschluss

Aufgrund dieser Beschlüsse wurde die Bebauungsplanänderung bzw. -ergänzung und ein Grünkonzept erarbeitet und mit der Ortschaft Elgersweier abgestimmt.

Zwischenzeitlich hat die Firma Hansgrohe eine weiter reduzierte Flächenvariante vorgelegt, sodass die Plangrundlagen nochmals überarbeitet wurden. Aufgrund innerbetrieblicher Überlegungen reduzierte sich der Flächenbedarf der Firma Hansgrohe weiter. Die Fläche südlich der heutigen Gewerbegebietsgrenze ist nun als langfristige Entwicklungsreserve vorgesehen. Eine Ausweisung im Bebauungsplan soll daher gegenwärtig nicht erfolgen. Die langfristige Entwicklungsreserve bleibt durch die Aufnahme der Fläche in den Flächennutzungsplan für die Firma Hansgrohe gesichert.

Die Weiterentwicklung der Bebauungskonzepte der Firma Hansgrohe wird in den **Anlagen 2 A und 2 B** dargestellt. Die aktuell gültige Variante ist die Planfassung vom Dezember 2013 (**Anlage 2 B**).

Auf der Grundlage der Variante vom Dezember 2013 wurden das Grün- und Ausgleichsflächenkonzept sowie die Wegekonzeption fortgeschrieben. Weitergehende Ausführungen hierzu finden sich in den Kapiteln 7 und 11 der Vorlage.

3. Städtebauliches Konzept und Bebauungskonzept der Firma Hansgrohe

Die vorliegende Planung sieht eine Erweiterung des Industriegebietes nach Osten vor. Die vorliegende Dimensionierung der Fläche geht aus dem Prozess des öffentlichen Meinungsforums hervor (siehe auch Vorlage Nr. 167/12) und wurde seither im Süden, südlich der bisherigen Gewerbegebietsgrenze, nochmals durch die Firma Hansgrohe reduziert.

Grundlage für die Planung ist das Bebauungskonzept der Firma Hansgrohe mit Planstand vom Dezember 2013 (**siehe Anlage 2 B**). Die Planung integriert ein mit der Ortschaft Elgersweier abgestimmtes Ausgleichsflächen- und Grünkonzept sowie ein Schallgutachten, das zur planungsrechtlichen Beurteilung hinsichtlich des Schutzbedarfs der nächstliegenden Wohnlagen erforderlich ist. Der Abstand zwischen Betrieb und Ort ist gegenüber dem letzten im Meinungsforum gezeigten Plan unverändert geblieben.

Das nordöstlich geplante Gebäude der Firma Hansgrohe ist künftig von dem nächsten Wohngebäude mindestens 280 m entfernt, vom Dreschschopf rund 150 m.

Auf der Erweiterungsfläche sind Gebäude mit Höhen zwischen 12 und 17 m geplant. Die künftige Nutzung beinhaltet Lager- und Logistikflächen, in einem Teilbereich soll ein Hochregallager entstehen. Den östlichen Abschluss des Betriebsgeländes bildet die erforderliche Feuerwehrumfahrung.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse
Gunst Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier
9. Änderung - Offenlagebeschluss

Nördlich der Gebäude ist die Verladung und Abfahrt der LKW (Warenausgang) sowie ein Parkplatz für die Mitarbeiter geplant. Die bisherige Zufahrt von der Kreuzwegstraße bleibt bestehen. Im Südwesten des Geländes entsteht eine neue Zufahrt (über die Carl-Zeiss-Str.), über die auch die LKW-Andienung (Wareneingang) abgewickelt wird. Die Realisierung der Maßnahmen soll bauabschnittsweise erfolgen, angepasst an die betrieblichen Erfordernisse der Firma Hansgrohe.

Als Ergebnis des immissionschutzrechtlichen Gutachtens werden im Norden und Osten auf dem Gelände der Firma Hansgrohe im Bereich des Parkplatzes für diese Nutzung Lärmschutzwände vorgesehen.

Die Baumpflanzungen am Rande der Industriegebietsfläche im Osten und Süden dienen der Eingrünung des Industriegebietes und Schaffung eines Übergangs zur Landschaft. Gleiches gilt für den neu anzulegenden begrüntem Wall entlang der Ostseite bzw. Südseite.

Der landwirtschaftliche Weg, der entlang der bisherigen östlichen Gebietsgrenze verläuft und der auch als Fuß- und Radwegeverbindung nach Zunsweier genutzt wird, muss verlegt werden und soll künftig innerhalb des geplanten Grünkonzeptes den Bestandsweg südlich des Hansgrohe-Geländes mit dem Weg „Am Sauwald“ verbinden (siehe auch Grünkonzept, Kapitel 11).

4. Wesentliche Inhalte der Änderungsplanung für den Bebauungsplan

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans (**Anlage 3 und 4**) sieht vor, im Anschluss an die bestehende Grundstücksgrenze das Betriebsgelände der Firma Hansgrohe zwischen 80 und 90 m nach Osten (schräger Verlauf der Grundstücksgrenze) zu erweitern. Grundlage ist das Baukonzept der Firma Hansgrohe (siehe Anlage 2 B und Kapitel 3). Der zugehörige Bebauungsplanentwurf wird in Anlage 3 als Ausschnitt dargestellt.

Der Bebauungsplan setzt die Erweiterungsfläche in Fortführung der westlich benachbarten Fläche als Industriegebiet fest, um die Betriebserweiterung zu ermöglichen. Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevanten Sortimenten soll wie auch bisher im Bestandsgebiet ausgeschlossen werden. Als maximale Höhenbeschränkung werden 17 m festgesetzt.

Für die Erweiterungsfläche wird ein Emissionskontingent festgesetzt, das die zulässigen Lärmwerte in dB(A) pro qm Fläche festlegt. In den Bebauungsplan integriert und dargestellt wurden außerdem notwendige Schallschutzmaßnahmen im Norden und Osten der Erweiterung für den Fall einer Erweiterung der Parkierungsfläche, wobei die genaue Dimensionierung im Baugenehmigungsverfahren festzulegen ist.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse
Gunst Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier
9. Änderung - Offenlagebeschluss

Außerhalb des Betriebsgeländes sind Baumpflanzungen zur Eingrünung des neu entstehenden Ortsrandes im Süden vorgesehen und östlich angrenzend eine Bepflanzung des neu anzulegenden Walls. Diese Maßnahmen werden als externe, östlich des Geltungsbereichs befindliche Ausgleichsmaßnahmen in den Bebauungsplan integriert (siehe Lageplan **Anlage 5**).

Teile der bisherigen Ausgleichsfläche mit der Ziffer 8 sollen zur Industriegebietsfläche umgewidmet werden. Der nördliche Teil der Fläche mit straßenbegleitendem Baumbestand verbleibt als reduzierte Fläche mit der Ziffer 8. Der verbleibende Teil der Fläche soll erneut als externe Ausgleichsfläche (E 4) festgelegt werden. Weitere externe Ausgleichsflächen werden als externe Maßnahmen mit der Bezeichnung E5 bis E13 im Bebauungsplan den Eingriffen zugeordnet und ausführlich im Umweltbericht beschrieben.

Das an die Erweiterungsfläche angrenzende Grünkonzept ist in Anlage 9 abgebildet. Das Konzept umfasst den gesamten Bereich zwischen Erweiterungsfläche und Ortschaft bzw. Sportflächen der Ortschaft. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind in einer Größenordnung von ca. 8,5 ha in das Grünkonzept integriert und müssen teilweise als vorgezogene Maßnahmen für den Artenschutz vor Beginn der Baumaßnahmen realisiert werden.

Die Flächen für Regenwasserversickerung / -rückhaltung sind ebenfalls in das Grünflächenkonzept integriert und werden auf dem öffentlichem Grundstück außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes realisiert, unter anderem um die baubabschnittsweise Realisierung der Baumaßnahmen und die vorgezogene Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen besser koordinieren zu können. Die Durchführung der Maßnahme wird zwischen der Stadt Offenburg und der Firma Hansgrohe vertraglich geregelt.

Die Gesamtfläche der neuen gewerblichen Erweiterung beträgt 3 ha, die Fläche der zum Geltungsbereich neu hinzukommenden Gebietsfläche 1,7 ha.

Im Bestandsgebiet bleiben die Inhalte des Bebauungsplans, abgesehen von der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Ziffer 8 (Ausgleichsfläche), sowie der Höhenfestsetzung (geringfügige Erhöhung der zulässigen Höhe um 0,1 m) im südöstlichen Teil des bestehenden Industriegebietes, unverändert zum Stand der achten Änderung.

5. Flächennutzungsplan

Die Erweiterungsfläche ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft und zusätzlich als Suchraum für Kompensationsmaßnahmen dargestellt. Die Fort-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse
Gunst Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier
9. Änderung - Offenlagebeschluss

schreibung der ersten Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt derzeit im Parallelverfahren und wird voraussichtlich Ende 2014 genehmigt werden. Künftig soll der Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden. Einwendungen gegen die vorliegende Flächenerweiterung, die im Rahmen der Offenlage des Flächennutzungsplanes eingereicht wurden, wurden dort behandelt (siehe Vorlage Nr. 127/13).

Alternative Varianten zur vorliegenden Fläche wurden auf der Ebene des Flächennutzungsplanes geprüft. Die Abwägung mit den betrieblichen Erfordernissen der Firma Hansgrohe ergab im Ergebnis die hier dargestellte Lage der Erweiterung. Weitergehende Erläuterungen finden sich in der Begründung zum Bebauungsplan.

Für weitere Entwicklungen und als längerfristige Entwicklungsreserve sind weitere Flächen südlich bzw. südöstlich des heutigen Betriebsgeländes vorgesehen.

6. Schallschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Lärmgutachten erstellt. Der Lärmgutachter empfiehlt, zur Begrenzung der Lärmimmissionen auf die den einschlägigen Normen und Richtlinien entsprechenden Werte sogenannte Geräuschkontingente festzusetzen. Diese Kontingente legen die maximal zulässige Lärmbelastung in dB(A)/m² fest.

Für die zu kontingentierende Erweiterungsfläche wurde die maximal mögliche Schallabstrahlung ermittelt, die – unter Berücksichtigung der Vorbelastung (bestehende Gewerbebetriebe) – abgestrahlt werden darf (Planwerte), um die Anforderung der TA Lärm zu erfüllen sowie um mögliche Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe zu vermeiden.

Mit den ermittelten Geräuschkontingenten werden die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) bzw. 40 dB(A) in der lautesten Nachtstunde und für reine Wohngebiet von tags 50 dB(A) bzw. 35 dB(A) in der lautesten Nachtstunde werden überall eingehalten.

Mit dieser Regelung, die in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen wurde, ist sichergestellt, dass die obengenannten Grenz- bzw. Richtwerte an den benachbarten schutzbedürftigen Wohnlagen eingehalten werden.

Die Einhaltung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Dabei werden getroffene Immissionsschutzmaßnahmen mit in die Betrachtung einbezogen. Konkret ist daran gedacht, im Bereich der Parkplätze eine Lärmschutzwand zu errichten. Die abschließende Festlegung der Höhe und Länge erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse
Gunst Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier
9. Änderung - Offenlagebeschluss

7. Natur und Artenschutz

Im Rahmen der Kartierungen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende, zum Teil gemäß § 44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) streng geschützte Arten nachgewiesen:

- Kreuzkröte, streng geschützt;
- Zauneidechse in Einzelexemplaren (keine reproduzierende Population), streng geschützt;
- 34 Tagfalterarten, eine davon mit artenschutzrechtlicher Relevanz (streng geschützt gemäß § 44 BNatSchG): Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling;
- 24 Vogelarten, wobei alle europäischen Vogelarten artenschutzrechtlich relevant geschützt sind gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3. Darüber hinaus Brutvogelarten, die zusätzlich auf der Roten Liste stehen: Gartenrotschwanz, Wacholderdrossel, Goldammer, Kuckuck.
- 61 Arten von Wildbienen und sonstigen Stechimmen, davon 16 Arten der Roten Liste (Artengruppe hat jedoch keine artenschutzrechtliche Relevanz gem. § 44 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG).
- 10 Grillen und Heuschreckenarten, darunter 6 Rote-Liste-Arten (Artengruppe hat jedoch keine artenschutzrechtliche Relevanz gem. § 44 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG);
- 16 Libellenarten, davon 5 Rote-Liste-Arten. (Die nachgewiesenen Arten haben jedoch keine artenschutzrechtliche Relevanz gem. § 44 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG).
- 80 Pflanzenarten, von denen 15 Arten in jeweils unterschiedlicher Gefährdungstufe auf den Roten Listen von Baden-Württemberg oder Deutschland aufgeführt sind. (Die nachgewiesenen Pflanzenarten sind jedoch nicht von artenschutzrechtlicher Relevanz im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Die bereits angelegte Ausgleichsfläche ist auf Grund der guten Entwicklung in den Teilen, die als „bodensauerer Magerrasen“ anzusprechen sind, inzwischen als geschütztes Biotop gemäß § 32 BNatSchG einzustufen, auch wenn dieses bisher nicht als solches offiziell kartiert ist.

Durch die geplante Überbauung werden die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope, sowie der Mensch (siehe dazu weiter unten unter „Lärm“) und möglicherweise Kultur- und Sachgüter (eventuell vorhandene römische Siedlungsreste) beeinträchtigt. Es erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG.

Auf der Grundlage von § 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist ein Eingriff in streng geschützte Arten nur zulässig, wenn dem Eingriff zeitlich vorgezo-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von: Tel. Nr.:
Schaumburg Ilse 82-2412
Gunst Sabine

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier
9. Änderung - Offenlagebeschluss

gen sogenannte „CEF-Maßnahmen“ (Continuous Ecological Functionality) hergestellt werden, um damit sicher zu stellen, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterhin aufrecht erhalten werden kann. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Konzept mit vorgezogenen CEF-Maßnahmen entwickelt. Es sind insbesondere geplant:

- Herstellung von Ersatztümpeln für die Kreuzkröten
- Anlage von Magerwiesen / Magerrasen und abgestimmtes Mahdregime für Wiesenknopf-Ameisenbläulinge sowie für Heuschrecken und Wildbienen
- Anlage einer Lehmwand für Wildbienen
- Aufhängen von Nisthilfen für den Gartenrotschwanz.

Durch die Umsetzung dieser Maßnahmen ist eine vollständige Kompensation des Eingriffs in streng geschützte Arten möglich.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden über den Artenschutzausgleich hinaus die Ausgleichsmaßnahmen für die übrigen Eingriffe in Natur und Landschaft konzipiert. Ein Ausgleich für die Eingriffe in Arten, Biotope und den Wasserhaushalt wird damit in vollem Umfang erbracht. Die Ausgleichskonzeption ist in **Anlage 5** beigefügt.

Zur Stärkung des verbleibenden Freiraumkorridors in seiner Naherholungsfunktion wurde ein Grünkonzept erstellt, das die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen integriert. Die Konzeption wird im Kapitel 11 dargestellt.

8. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

09.05.2012	Sitzung des Ortschaftsrates Elgersweier
21.05.2012	Vorberatung zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanentwurfs durch den Planungsausschuss
25.06.2012	Beschluss zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat
11.09.2012 – 09.10.2013	Frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf
11.06.2012	Bürgerinformation in Elgersweier
17.09.2012	Erstes öffentliches Meinungsforum in Elgersweier

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse
Gunst Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier
9. Änderung - Offenlagebeschluss

29.10.2012	Zweites öffentliches Meinungsforum in Elgersweier
14.01.2013	Sitzung des Ortschaftsrates Elgersweier
16.01.2013	Kenntnisnahme der Ergebnisse des Meinungsforums und Vorberatung zur Fortführung des Verfahrens im Planungsausschuss
28.01.2013	Kenntnisnahme der Ergebnisse des Meinungsforums und Beschluss zur Fortführung des Verfahrens im Gemeinderat

9. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung und Abwägungsvorschläge

9.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Bevölkerung wurde im Rahmen mehrerer öffentlicher Informationsveranstaltungen über die Inhalte der Planung informiert. Die Stadt hat einen extern moderierten Diskussionsprozess (Meinungsforum) mit den interessierten Bürgern geführt. Es gab Gelegenheit zur mündlichen Äußerung während der Veranstaltungen oder im Anschluss auf schriftlichem Weg. Die Dokumentation der Veranstaltungen wurde im Internet veröffentlicht (siehe auch Kapitel 2).

Zusammenfassend lagen die Schwerpunkte des Meinungsforums insbesondere in der Diskussion um die Inanspruchnahme der Ausgleichsflächen und den dadurch bedingten Wegfall bzw. die Verschmälerung der Pufferzone zur Ortschaft. Thematisiert wurde auch die starke Belastung der Ortschaft durch die Größe des Gewerbegebietes im Verhältnis zur Gemarkungsfläche und die gefühlte Belastung im Verhältnis zur Gesamtstadt. Die in der Ortschaft wahrgenommenen verkehrlichen Probleme wurden angesprochen und wiederholt analysiert.

Der ausführliche Dialog und der umfassende Informations- und Meinungs-austausch erzeugte Verständnis für die gegenseitigen Interessen, es konnte jedoch kein vollständiger Konsens zwischen der „Interessensgemeinschaft zum Erhalt des Grüngürtels“ und der Firma Hansgrohe erreicht werden.

Das Ergebnis des Prozesses war eine von der Firma Hansgrohe im Dezember 2012 vorgelegte Planungsvariante, die möglichst wenig Fläche von der bestehenden Ausgleichsfläche in Anspruch nimmt, ohne die notwendigen betrieblichen Erfordernisse zu beeinträchtigen.

Zum Thema Verkehr wurde im Meinungsforum kein unmittelbarer Zusammenhang zur Erweiterung der Firma Hansgrohe hergestellt. Künftiges Ziel des Verkehrskonzepts soll die Verbesserung von Sicherheit und Lebensqualität in der Ortschaft sein.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse
Gunst Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier
9. Änderung - Offenlagebeschluss

9.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

9.2.1 Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein

Schreiben vom 13.09.2012

Von Seiten der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein ist Folgendes zu äußern:

Die Planung, mit der die Stadt Offenburg dem bereits ansässigen Unternehmen Hansgrohe ermöglichen möchte, eine betriebliche Entwicklung in den unmittelbar angrenzenden Bereichen vorzunehmen, wird begrüßt. Mit ihr kann ein maßgeblicher Beitrag zur Zukunftssicherung des Unternehmens am Standort Offenburg geleistet werden. Wir gehen davon aus, dass entsprechend dem Offenburger Märktekonzept in der bzw. den Erweiterungsfläche(n) Einzelhandel ausgeschlossen werden wird. Eine ausführliche Stellungnahme ist uns erst nach Vorlage der ausgearbeiteten Planunterlagen möglich.

Stellungnahme der Verwaltung

Zentrenrelevanter Einzelhandel wird entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Stadt Offenburg auf der Erweiterungsfläche ausgeschlossen.

9.2.2 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft

Schreiben vom 19.09.2012

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg (2009) weist die Erweiterungsfläche komplett als „Suchraum für Kompensation“ aus.

Da zum jetzigen Zeitpunkt weder die genaue Lage der Erweiterungsfläche noch die benötigte Flächengröße abschließend geklärt sind, kann von unserer Seite zur Betroffenheit der Landwirtschaft bzw. landwirtschaftlicher Betriebe keine Aussage getroffen werden.

An den Erweiterungsbereich dieses Bebauungsplans grenzen im Süden landwirtschaftlich genutzte Fläche an, bei denen es sich um Ackerflächen mit Getreide- und Maisanbau sowie teilweise um Streuobstflächen handelt. Da das überplante Gebiet an landwirtschaftliche Flächen angrenzt, ist mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub,...) zu rechnen. Zum Schutz vor der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln ist gegenüber Ackerkulturen und Streuobstflächen ein Abstand von 10 m einzuhalten. Ein Abstand zwischen Baugebiet und landwirtschaftlicher Nutzung ist entsprechend einzuplanen.

Dieser Immissionsschutzabstand ist auch bei einer vorgezogenen Baugenehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB einzuhalten. Das Vorhaben soll später in den Planbereich überführt werden. In diesem Fall bestehen seitens des Amts für Landwirtschaft gegen eine solche vorgezogene Baugenehmigung keine Bedenken.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse
Gunst Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier
9. Änderung - Offenlagebeschluss

Die Erschließung der Flächen bleibt durch vorhandene landwirtschaftliche Wege weiterhin gesichert.

Hinsichtlich des Umweltberichtes/Scoping ergibt sich folgendes:

Im Rahmen der Umweltprüfung sind bei den Umweltbelangen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Belange der Landwirtschaft nicht aufgeführt.

Allerdings sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne nach §1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. b) die Belange der Land- und Forstwirtschaft insbesondere zu berücksichtigen.

Außerdem schreibt § 1 a Abs. 2 BauGB den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vor. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Hinsichtlich der Untersuchungsmethode und des Untersuchungsumfangs ergibt sich für das Schutzgut „Boden“ folgendes:

Der Aspekt eines Verlustes wertvoller landwirtschaftlicher Produktionsfläche zur Erzeugung hochwertiger Nahrungsmittel und nachwachsender Rohstoffe muss mit in die Untersuchung und Bewertung einfließen.

Die Ausgleichsflächen sollten bevorzugt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans platziert werden.

Im Hinblick auf Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes weisen wir deshalb darauf hin, dass aufgrund des massiven Verbrauchs landwirtschaftlicher Flächen infolge umfangreicher Siedlungsausweitungen und Naturschutzmaßnahmen in Vergangenheit und Zukunft eine weitere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen unbedingte auszuschließen ist. Dies gilt insbesondere für Flächen, die in der digitalen Flurbilanz der Vorrangflur Stufe I und II zugewiesen sind. Durch die Überplanung gehen bereits landwirtschaftliche Flächen verloren. Eine weitere und somit doppelte Flächeninanspruchnahme ist daher nicht zu vertreten. Die hochwertigen Standorte im Rheintal mit ihrer ebenen Lage, den guten Böden und bester Wasserversorgung sind der landwirtschaftlichen Nutzung und damit der Produktion hochwertiger Nahrungsmittel und nachwachsender Rohstoffe vorzubehalten. Eine flächenhafte Extensivierung oder andere Formen der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen, u. a. die Auferlegung einer Bewirtschaftung unter Auflagen, ist ebenfalls als Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zu bewerten.

Die sinnvolle Lenkung der Kompensation liegt im Interesse der Allgemeinheit und ist letztendlich die einzige Möglichkeit der ressourcenschonenden Produktion hochwertiger Nahrungsmittel in der Region. Daher empfehlen wir, sofern Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes vorgesehen sind und nicht in Form einer Waldumwandlung oder einer flächensparenden Gewässerrenaturierung umgesetzt werden können, diese in die zahlreichen im Ortenaukreis ausgewiesenen Naturschutz- und Natura 2000-Gebiete zu lenken. In diesen sind Flächen mit hohem Aufwertungspotential in großer Anzahl vorhanden.

Wir schlagen deshalb vor, sich im naturschutzrechtlichen Ausgleich auf ökologische Verbesserungen vorhandener Streuobstbestände oder/und Biotope zu konzentrieren. Insbesondere sind bei der Planung von Eingriffs-/ Ausgleichsmaßnahmen aus landwirtschaftlicher Sicht folgende Maßnahmen zu vermeiden:

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse
Gunst Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier
9. Änderung - Offenlagebeschluss

- *Extensivierung von hochwertigen Ackerflächen der Vorrangflur Stufe I und II*
- *Großflächiges Anlegen von Wiesen- und Streuobstflächen auf Ackerflächen*
- *Anlegen von Gehölz- und Baumstreifen entlang von ackerbaulichen Flächen mit nachteiliger Auswirkung durch Beschattung und auf den Einsatz heutiger Gerätetechnik*

Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass die dauerhafte Pflege der jeweiligen Ausgleichsmaßnahme zu gewährleisten ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Fläche der 9. Änderung (geplante Erweiterung Hansgrohe) liegt im Flächennutzungsplan innerhalb eines Suchraums für Kompensationsflächen. Diese Darstellung soll Hinweise für eine entsprechende Flächenauswahl bei der Suche nach Ausgleichsflächen liefern, stellt jedoch kein von vornherein ausschließendes Kriterium für andere Nutzungen dar. Da auf der Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) Eingriffe durch zukünftige Baugebiete und der entsprechende Kompensationsbedarf, auch aufgrund des weiten Zeithorizonts bei der Umsetzung der einzelnen Baugebiete, nicht abschließend zu ermitteln sind, wurden „Suchräume“ für Ausgleichsmaßnahmen großräumig dargestellt. Die Suchräume bilden daher größere Flächen ab, als zukünftig zum Ausgleich von Baugebieten tatsächlich beansprucht werden müssen. Der Zweck des Kompensationsflächensuchraums im Gebiet zwischen Ortslage und Gewerbegebiet Elgersweier ist vor allem die dort notwendige Stärkung als „siedlungsnaher Freiraum“, wozu die Offenhaltung eines grünen Korridors gehört. Um den Verbindungskorridor nach Norden weiterhin aufrecht erhalten zu können, wurde in einer Kompromisslösung mit der betroffenen Firma und dem Ortsteil eine Verkleinerung der ursprünglich geplanten Betriebserweiterung in Richtung Osten um etwa die Hälfte erreicht.

Der in den Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung noch als „möglicher Erweiterungsbereich“ zur 9. Änderung des Gewerbegebiets bezeichnete Umgriff ist mit dem jetzigen Planstand, der zur Offenlage vorgelegt wird, deutlich verkleinert worden und stellt nun die Lage und Größe des zukünftigen Betriebsgeländes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens dar.

Zu Eingrünung der Erweiterungsfläche ist nach Osten und Süden ein bepflanzter Streifen konzipiert, der (außer im nordöstlichen Bereich mit Lärmschutzwand) mit einem Wall kombiniert ist. An der Südwestecke des Erweiterungsbereichs ist ein bepflanzter Streifen auf dem Firmengelände vorgesehen. Der Forderung nach ausreichendem Abstand zwischen geplanter gewerblicher Nutzung und angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung wird somit entsprochen.

Zum Untersuchungsumfang der Umweltprüfung:

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse
Gunst Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier
9. Änderung - Offenlagebeschluss

Das „Schutzgut Boden“ fließt unterteilt in seine verschiedenen Bodenfunktionen in die naturschutzfachliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung mit ein. Eine dieser Bodenfunktionen ist die Eigenschaft als „Standort für Kulturpflanzen“, als Belang der Landwirtschaft. Diese Bodenfunktion ist in die Eingriffsermittlung mit aufgenommen. Der Anregung wird somit entsprochen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans hat auf die etwaige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Grundstücke für Ausgleichsmaßnahmen oder deren Flächenbedarf keine Auswirkung. Ausgleichsflächen können innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans konzipiert werden, wodurch der Geltungsbereich erforderlichenfalls entsprechend ausgedehnt wird, oder außerhalb des Geltungsbereichs, wodurch gegebenenfalls die Flexibilität bei der Ausgleichsflächensuche erhöht werden kann.

Sämtliche Ausgleichsmaßnahmen liegen im Bereich zwischen der geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets und der Ortslage von Elgersweier. Der Ausgleich ist, sobald es sich auch um artenschutzrechtlichen Ausgleich handelt, in räumlicher Zuordnung zum Eingriff vorzusehen, wobei die mögliche Entfernung von der jeweils betroffenen Art abhängt.

Eine Waldumwandlung an anderer Stelle stellt für sich einen neuen Eingriff dar und ist dann ebenfalls entsprechend auszugleichen. Unter anderem wären dann an anderer Stelle Aufforstungsmaßnahmen vorzusehen, die ebenfalls die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Grundstücke nach sich ziehen können.

Gewässerrenaturierungsmaßnahmen wurden z.B. am Mühlbach durchgeführt, wobei das Aufwertungspotenzial dort inzwischen ausgeschöpft ist und für bereits erfolgte Eingriffe angerechnet worden ist.

In Naturschutzgebieten (auf Gemarkung der Stadt Offenburg gibt es lediglich ein Naturschutzgebiet in Rammersweier) sind die Möglichkeiten zur naturschutzfachlichen Aufwertung äußerst begrenzt, da dort meist schon sehr hochwertige Flächen vorhanden sind und dadurch die zum Ausgleich benötigte Flächengröße unverhältnismäßig ansteigen müsste. In Landschaftsschutzgebieten können die allermeisten Grundstücke ohne weitere Restriktionen ganz normal landwirtschaftlich bewirtschaftet werden, hier würde sich die Betroffenheit der Landwirtschaft also nur räumlich verlagern. Auch in den Natura-2000-Gebieten werden sehr viele Flächen von Landwirten wie in den außerhalb liegenden Bereichen bewirtschaftet. Hier ist die Betroffenheit also ähnlich wie außerhalb, zumal die Landwirtschaft in ihrer jeweiligen Bewirtschaftungsform- und intensität in diesen Gebieten Bestandsschutz genießt. Auf die Inanspruchnahme von grundsätzlich in Schutzgebieten vorhandenen städtischen Grundstücken wurde daher verzichtet, zumal dies dem Ziel entgegenstehen würde, Landschaft in unmittelbarer Ortsnähe naturnah für die Erholung aufzuwerten, was

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/13

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schaumburg Ilse Gunst Sabine	82-2412	28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier
9. Änderung - Offenlagebeschluss

auch eine Forderung der Ortschaft ist. Auch die Möglichkeit zur naturschutzrechtlichen Aufwertung von Streuobstwiesen oder anderen hochwertigen Biotopen ist wie bei den Naturschutzgebieten sehr begrenzt, da die zum Ausgleich anrechenbare Flächengröße unverhältnismäßig ansteigen müsste.

Die Anregung zum Ausgleich in Schutzgebieten oder bereits naturschutzfachlich hochwertigen Biotopen wird daher nicht aufgenommen.

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen richtet sich unter anderem nach der eventuell erforderlichen räumlichen Zuordnung zum Eingriff, falls es sich um Maßnahmen für den Artenschutz handelt, und auch nach der Verfügbarkeit von Grundstücken. Das grundsätzliche Aussparen landwirtschaftlicher Grundstücke der Vorrangstufe I oder II kann nicht erfolgen, da auf Gemarkung der Stadt Offenburg praktisch nur entsprechende Vorrangstufen anzutreffen sind. Im Falle der geplanten Erweiterung der Firma Hansgrohe werden naturschutzfachlich bereits hochwertige Flächen in Anspruch genommen, wodurch die Inanspruchnahme großer Flächen zum Ausgleich nicht vermieden werden kann.

Die innerhalb des Grünkorridors liegende größere Obstanlage wird in die Grünkonzeption einbezogen und erhalten, um dem derzeitigen Bewirtschafter übermäßige Härten zu ersparen.

Der Anregung wird in Teilen entsprochen. Die Ausgleichsflächenkonzeption wird im Übrigen beibehalten und der Anregung insoweit nicht entsprochen.

Die dauerhafte Pflege der Ausgleichsflächen wird durch Monitoringmaßnahmen überwacht und damit sicher gestellt. Der Anregung wird damit entsprochen.

9.2.3 Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen

Schreiben vom 24.09.2012

Archäologische Denkmalpflege

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplex, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Der geplante Erweiterungsbereich liegt innerhalb einer Fläche, in der mit römischen Siedlungsresten zu rechnen ist. Planungen und Baumaßnahmen, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, auch Baugrunduntersuchungen, sind daher frühzeitig mit der archäologischen Denkmalpflege abzustimmen. Im Vorfeld von geplanten Baumaßnahmen sind Sondierungen erforderlich, um die archäologische Befundsituation zu klären. Die Kosten für diese Sondierungen sind vom Vorhabensträger zu übernehmen.

Auf der Grundlage dieser Voruntersuchungen kann in einer öffentlich rechtlichen Vereinbarung festgelegt werden, in welchem Umfang unter anteiliger Kostenübernahme durch den Vorhabensträger archäologische Untersuchungen zur Sicherung der Funde und Befunde durchzuführen sind.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von: Tel. Nr.:
Schaumburg Ilse 82-2412
Gunst Sabine

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier
9. Änderung - Offenlagebeschluss

Um das Vorhaben mit der archäologischen Denkmalpflege abzustimmen, sollte frühzeitig, noch in der Planungsphase, ein Vorortbesprechung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und den Vorhabensträgern sowie mit der archäologischen Denkmalpflege, Referat 26 im Regierungspräsidium Freiburg, eingeplant werden. Wir bitten Sie, diese Hinweise nachrichtlich in den Bebauungsplan aufzunehmen (§ 9 (6) BauGB).

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen. Die Firma Hansgrohe wurde über den Sachverhalt informiert.

9.2.4 badenova AG & Co. KG

Schreiben vom 26.09.2012

Wir weisen darauf hin, dass sich neben dem Bereich der möglichen Erweiterung eine Erdgasregelanlage befindet. Die Zufahrt zu dieser Anlage muss jederzeit gewährleistet sein. Außerdem ist mit Geräusentwicklung zu rechnen. Eventuell geforderte Schutzabstände sind einzuhalten.

Parallel zur geplanten Erweiterung befindet sich eine Hochdruckleitung PN 4 DN 100 ST Bj. 1992. Wir gehen davon aus, dass diese Leitung außerhalb der Erweiterungsfläche liegt. Da nur der zeichnerische Teil des BPL vorliegt können keine weiteren Aussagen getroffen werden

Stellungnahme der Verwaltung

Es wurden genaue Lagepläne zu den angegebenen Anlagen angefordert. Die Anlagen liegen außerhalb der Erweiterungsfläche. Bei der Planung des angrenzenden Freiflächenkonzeptes wurde die Anlage berücksichtigt, so dass keine Beeinträchtigungen entstehen.

9.2.5 Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 21, Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz

E-Mail vom 07.11.2012

Unsere Stellungnahme zur 9. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Elgersweier“ erfolgt im Zuge der Trägerbeteiligung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans Offenburgs.

Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass im vorliegenden Umweltbericht Ausführungen zur Betroffenheit der Planung durch den Abstandsradius der Seveso-II-Richtlinie fehlen.

Stellungnahme der Verwaltung

Bei der neu überplanten Fläche handelt es sich um eine Erweiterung der angrenzend bereits ansässigen Firma Hansgrohe. Im Erweiterungsbereich soll die firmeneigene

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse
Gunst Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier
9. Änderung - Offenlagebeschluss

Logistik untergebracht werden. Durch die bereits bestehende Galvanikanlage ist die Firma Hansgrohe gemäß der Seveso II Richtlinie als Störfallbetrieb eingestuft. Die Richtlinie soll in der europäischen Union ein hohes Schutzniveau im Umgang mit gefährlichen Stoffen gewährleisten. Die Galvanikanlage verbleibt innerhalb des Betriebsgeländes unverändert an ihrem jetzigen Standort und wird nicht in den Erweiterungsbereich verlagert. Insofern liegt lediglich der Erweiterungsbereich selbst (Logistik) innerhalb des Beteiligungsradius.

Die Abstände zwischen der genehmigten Störfallanlage und dem nächstgelegenen Wohngebiet bleiben unverändert. Durch die Unterbringung der firmeneigenen Logistik innerhalb des Konsultationsradius wird keine neue Gefährdungslage ausgelöst. Weitere sicherheitstechnische Vorschriften werden innerbetrieblich geregelt bzw. fortgeschrieben. und sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen. Die Firma Hansgrohe bestätigt, dass sie auf der Erweiterungsfläche keinen Störfallbetrieb zu errichten oder zu betreiben beabsichtigt.

Dies wird durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan festgeschrieben.

9.2.6 Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 28.09.2012

Gegen die oben genannte Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

Im eingezeichneten Planbereich einer möglichen Erweiterung befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Auf das übersenden von Bestandsplänen wird zum jetzigen Zeitpunkt aus Gründen der Aktualität und der Größe des Plangebietes verzichtet. Wir werden zu gegebener Zeit zu dem aufgestellten Bebauungsplan eine detaillierte Stellungnahme abgeben.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

9.2.7 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht

Schreiben vom 01.10.2012

*Im Bebauungsplanverfahren beabsichtigen sie das Gewerbegebiet Elgersweier südlich der Kreuzwegstraße unter anderem in östliche Richtung zu erweitern. Für dieses Baugebiet soll uneingeschränktes Industriegebiet (flächenbezogene Schallleistungspegel tags und nachts 65 dB) festgesetzt werden. Östlich dieses Erweiterungsgebiets befindet sich ein allgemeines (WA) und ein **reines Wohngebiet** (WR) im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Rothweg“. Diese Wohngebiete sind bereits durch Geräuschimmissionen von einem uneingeschränkten Gewerbegebiet nördlich*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse
Gunst Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier
9. Änderung - Offenlagebeschluss

der Kreuzwegstraße (flächenbezogene Schalleistungspegel tags und nachts 60 dB, Betriebsgelände von Printus) und von einem uneingeschränkten Industriegebiet südlich der Kreuzwegstraße (Betriebsgelände von Hansgrohe) vorbelastet. Durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets kann es zu einer Zusatzbelastung kommen, die zu einem schalltechnischen Konflikt in den Wohngebieten führen kann. D. h., dass im reinen Wohngebiet die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm 98 / Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 tags von 50 dB und nachts von 35 dB nicht mehr sicher eingehalten werden können. Deshalb ist dieser Konflikt planerisch zu lösen. Somit empfehlen wir die zu erwartenden Geräuschimmissionen in den Wohngebieten durch Prognose ermitteln zu lassen und je nach Ergebnis das Erweiterungsgebiet nach DIN 45691 zu kontingentieren.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Verwaltung hat zur Lösung des angesprochenen Konfliktes ein Schallgutachten beauftragt, das die zu erwartenden Schallemissionen und die bereits bestehende Vorbelastung analysiert und bewertet. Das Ergebnis des Schallgutachtens ist in Kapitel 6 der Vorlage zusammengefasst. Im Ergebnis wird die Erweiterungsfläche wie empfohlen kontingentiert. Durch die festgesetzten Emissionskontingente können die gesetzlich vorgeschriebenen Immissionsgrenzwerte für die angrenzenden Wohngebiete eingehalten werden.

9.2.8 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)

Schreiben vom 03.10.2012

Die BUND-Ortsgruppe Offenburg lehnt die Erweiterung des Gewerbegebietes Elgersweier für die südliche Erweiterungsfläche (südlich der Kreuzwegstraße) ab, da hier direkt in die bisherige ökologische Ausgleichsfläche eingegriffen wird. Die Ausgleichsfläche wurde angelegt um die bisherigen bereits starke Eingriffe in die Natur auszugleichen. Somit sollten solche Flächen grundsätzlich vor weiteren Eingriffen geschützt werden, zumal das Anlegen dieser Ausgleichsfläche auch finanzielle Mittel beansprucht haben, die bei Beseitigung dieser Flächen nutzlos ausgegeben worden wären. Bezüglich des Untersuchungsrahmens sollten vor allem Vogel- und Amphibienarten, sowie Insektenarten untersucht werden, da durch die angelegten Feuchtfelder diese Arten gehäuft vorkommen können. Der von Ihnen vorgeschlagene Untersuchungsumfang wird von uns positiv beurteilt.

Stellungnahme der Verwaltung

Bei der neu überplanten Fläche handelt es sich um eine Erweiterung der benachbarten, bereits ansässigen Firma Hansgrohe. Aufgrund der innerbetrieblichen Abläufe, die in Ost-Westrichtung ausgerichtet sind, ist eine Erweiterung nach Osten notwendig. Durch eine Umplanung konnte die Ausdehnung und damit der Eingriff in Rich-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse
Gunst Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier
9. Änderung - Offenlagebeschluss

tung Osten, zur Ortslage Elgersweier hin, gegenüber früheren Konzepten bereits um etwa die Hälfte reduziert werden.

Die Anregung wird damit in Teilbereichen aufgenommen.

Der Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung beinhaltet neben der Erfassung der Pflanzen die Erfassung folgender Tiergruppen: Vögel, Reptilien, Amphibien, Wildbienen, Tagfalter, Heuschrecken und Libellen. Die Anregung ist damit aufgenommen.

9.2.9 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Schreiben vom 04.10.2012

Im Einzelnen nehmen wir zu den wasserwirtschaftlichen Themen wie folgt Stellung:

A) Äußerungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den wasserwirtschaftlichen Themen

I. Grundwasserschutz/Wasserversorgung

Sachstand:

Das Planungsgebiet befindet sich in der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes der Gemeinde Schutterwald. Des Weiteren sind im Bebauungsplan keine Grundwasserstände für das Planungsgebiet angegeben.

Fachtechnische Beurteilung:

In dem Bebauungsplan ist auf die Rechtsverordnung des Wasserschutzgebiets der Gemeinde Schutterwald hinzuweisen. Ebenso sind in den Bebauungsplan die für das Planungsgebiet maßgeblichen Grundwasserstände anzugeben.

Im Umfeld des Entwurfs des Bebauungsplans 9. Änderung des Gewerbegebiet Elgersweier befinden sich die amtlichen Grundwassermessstellen 120/115-0, 121/115-4 und 134/115-3 (siehe beiliegende Karte). Für diese Grundwassermessstellen wurden mit Hilfe der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg nachfolgende niedrigsten, mittleren und höchste Grundwasserstände ermittelt.

	niedrigster Grundwasserstand [m+NN]	mittlerer Grundwasserstand [m+NN]	höchster Grundwasserstand [m+NN]
120/115-0	148,11 (am 22.10.2001)	149,15	151,24 (am 30.05.1983)
121/115-4	147,52 (am 09.11.1959)	148,71	150,66 (am 30.05.1983)
134/115-3	154,30 (am 24.11.2003)	155,03	156,52 (am 30.05.1983)

Wir weisen darauf hin, dass die o. g. Tabelle dargestellten Grundwasserstände Montagswerte sind, d. h. dass er bisher vorhandene tatsächliche Maximalwert zwischen zwei Montagswerten liegen kann und somit evtl. noch höher ist.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse
Gunst Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier
9. Änderung - Offenlagebeschluss

Zur Abschätzung der Grundwassermessstände im Planungsgebiet sind die Ergebnisse der Auswertung aus der Grundwasserdatenbank mit vorliegenden Grundwassergleichenpläne zu interpretieren und ggf. auch anhand von Baugrunduntersuchungen zu bestätigen.

II. Abwasserentsorgung/Oberflächenentwässerung

Sachstand / fachtechnische Beurteilung:

Dem Vorentwurf sind, wie in dem von Ihnen vorgelegten Bebauungsplan in der 8. Änderung (bei uns eingegangen am 16. Juli 2012), keine Angaben zur beabsichtigten Oberflächenentwässerung zu entnehmen.

Bezüglich dessen verweisen wir auf unserer Stellungnahme von 6. August 2012 zum Bebauungsplan 8. Änderung und bitten zu den darin beschriebenen offenen Punkten im Zuge der weiteren Planung konkret Aussagen zu treffen.

III.

Hinsichtlich der Themen „Oberirdische Gewässer“, „Altlasten“ und „Bodenschutz“ sind unsererseits keine Ergänzungen/Anmerkungen erforderlich.

B) Äußerung zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Hinweise bezüglich der zu betrachtenden Schutzgütern:

Allgemeiner Hinweis

Im Rahmen der Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ziel der Umweltprüfung ist dabei weniger, über die Verträglichkeit eines Projektes für die Umwelt zu entscheiden. Festgestellt werden sollen vielmehr die Folgen für die Umwelt. Im Zuge der Entscheidung über die Realisierung eines Vorhabens soll in einem formalisierten Verfahren untersucht werden, welche Umweltbeeinträchtigungen durch das Projekt drohen, welche Möglichkeiten es zur Vermeidung oder Milderung der zu erwartenden Umweltauswirkungen gibt und ob im Interesse des Umweltschutzes bessere Lösungen, also Alternativen, existieren.

Der beabsichtigte Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist hinsichtlich der Schutzgüter „Oberflächengewässer“, „Grundwasser“ und „Boden/Altlasten“ aus unserer Sicht ausreichend.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu den wasserwirtschaftlichen Themen: Grundwasserschutz / Wasserversorgung:

Der Hinweis zum Wasserschutzgebiet wird nachrichtlich in den Bebauungsplan in Text und Plan aufgenommen. Die Hinweise zu den Grundwasserständen werden im Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans ist, dargestellt. Die Anregung wird damit aufgenommen.

Zu den wasserwirtschaftlichen Themen: Abwasserentsorgung / Oberflächenentwässerung:

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse
Gunst Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier
9. Änderung - Offenlagebeschluss

Das im Bereich der Erweiterung anfallende Oberflächenwasser soll, soweit es nicht auf Betriebsgelände versickert oder behandelt wird, nach Osten in die benachbarten Ausgleichsflächen geleitet werden und dort innerhalb eines aufgeweiteten Grabens versickert werden. Die Versickerungsfähigkeit der Böden in diesem Bereich ist bereits gutachterlich ermittelt worden. Ein Notüberlauf in nördlich angrenzende Grabensysteme ist vorgesehen.

Aussagen hierzu sind in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan unter Pkt. 7 getroffen worden. Die Lage des aufgeweiteten Grabens zur Versickerung ist im beigefügten Grünkonzept dargestellt.

Das anfallende Schmutzwasser wird in die bestehende Kanalisation eingeleitet. Die weitere Konkretisierung erfolgt im Rahmen der Einholung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die betreffende Firma. Die Anregung wird damit aufgenommen.

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

9.2.10 Abwasserzweckverband Raum Offenburg

Schreiben vom 05.10.2012

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.

Art der Vorgabe

A) Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Die notwendige wasserrechtliche Erlaubnis ist beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – einzuholen.

Ist eine Versickerung auf den Grundstücken nicht möglich, ist für die Einleitung des Niederschlagswassers in den öffentlichen Regenwasserkanal eine Einleitungsbeschränkung auf 15l/(s ha) einzuhalten.

B) Das anfallende Schmutzwasser ist in die öffentliche Kanalisation der Stadt Offenburg einzuleiten.

Stellungnahme der Verwaltung

Das im Bereich der Erweiterung anfallende Oberflächenwasser soll, soweit es nicht auf Betriebsgelände versickert oder behandelt wird, nach Osten in die benachbarten Ausgleichsflächen geleitet werden und dort innerhalb eines aufgeweiteten Grabens versickert werden. Die Versickerungsfähigkeit der Böden in diesem Bereich ist bereits gutachterlich ermittelt worden. Ein Notüberlauf in nördlich angrenzende Grabensysteme ist vorgesehen.

Aussagen hierzu sind in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan unter Pkt. 7 getroffen worden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse
Gunst Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier
9. Änderung - Offenlagebeschluss

Das anfallende Schmutzwasser wird in die Kanalisation eingeleitet. Die weitere Konkretisierung erfolgt im Rahmen der Einholung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die betreffende Firma.

9.2.11 Naturschutzbund Offenburg (NABU)

Schreiben vom 08.10.2012

Mit großem Erstaunen muss ich feststellen, das es sich bei der von Ihnen ausgewählten Erweiterungsfläche, zum Großteil um eine 2009 ausgewiesene Ausgleichsfläche handelt. Dies ist doch sehr ungewöhnlich und widerspricht völlig dem Sinn und Zweck von Ausgleichsflächen. Eine Ausgleichsfläche wird erst nach vielen Jahren ökologisch wertvoll. Diese Ausgleichsfläche nun zu bebauen würde die ganze Arbeit, Geld und die Zeit der ökologischen Entwicklung der letzten Jahre zerstören.

Zumal es sich hierbei um artenreiche und seltene Lebensraumtypen handelt. Diese Lebensraumtypen sind nach § 32 NatSchG besonders geschützte Biotop (Natürliche oder naturnahe Bereiche von kleineren Stillgewässern, Magerrasen)

In solchen Biotop kommen meist seltene Insekten (wie Libellen, Schmetterlinge, usw.) aber auch seltene Amphibien und Reptilien vor.

In ca. 200 m Entfernung wurde der nach BArtSchV streng geschützte Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling nachgewiesen. Es ist sehr wahrscheinlich, dass dieser seltene Schmetterling auch auf den von Ihnen ausgewiesenen Erweiterungsflächen vorkommt.

Wir plädieren auf diese Erweiterung zu verzichten.

Stellungnahme der Verwaltung

Bei der neu überplanten Fläche handelt es sich um eine Erweiterung der benachbarten, bereits ansässigen Firma Hansgrohe. Aufgrund interner Betriebsabläufe, die sich an einer Ost-Westausrichtung orientieren, muss die Erweiterung in Richtung Osten erfolgen. Durch eine Umplanung konnte die Ausdehnung in Richtung Osten, zur Ortslage Elgersweier hin, gegenüber früheren Konzepten um etwa die Hälfte vermindert werden.

Die Anregung wird damit teilweise aufgenommen.

Der Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung beinhaltet neben der Erfassung der Pflanzen die Erfassung folgender Tiergruppen: Vögel, Reptilien, Amphibien, Wildbienen, Tagfalter, Heuschrecken und Libellen. Der streng geschützte Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling wurde in den Eingriffsflächen nachgewiesen.

Die beschriebenen Lebensraumtypen wurden seit 2009 durch die Herstellung der derzeit vorhandenen Ausgleichsflächen und mit entsprechendem Pflegemanagement in relativ kurzer Zeit entwickelt. Eine Erfassung in der offiziellen Kartierung der nach § 32 geschützten Biotop in der Ortenau, die im betreffenden Gebiet seit 1997 nicht

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse
Gunst Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier
9. Änderung - Offenlagebeschluss

mehr fortgeschrieben wurde, kann naturgemäß nicht vorliegen. Dennoch ist der neu angelegte Lebensraumtyp „Bodensauerer Magerrasen“ faktisch geschützt.

Eingriffe in nach § 32 NatSchG geschützte Biotop sind gemäß § 32 Abs. 2, Satz 1 zunächst verboten. Ausnahmen können jedoch zugelassen werden „wenn durch Ausgleichsmaßnahmen in angemessener Zeit ein gleichartiger Biotop geschaffen wird“ (§ 32 Abs. 4 Nr. 3 NatSchG).

Das Ausgleichskonzept sieht die Schaffung neuer Magerrasen in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsort und in für den fachgerechten Ausgleich ausreichender Größe vor. Die Möglichkeit der Herstellung „in angemessener Zeit“ ist durch die kurze Entwicklungszeit der momentan bestehenden und nun zu kompensierenden Ausgleichsflächen belegt.

Der Eingriff hinsichtlich der im Gebiet nachgewiesenen besonders und streng geschützten Arten gem. § 44 in Verbindung mit § 7 Abs. 2, Nr. 13 u. 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die auch die Arten gemäß Bundesartenschutzverordnung beinhalten, wird entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG jeweils durch Herstellung zeitlich vorgezogen anzulegender Artenschutzmaßnahmen ausgeglichen. Die Maßnahmen sind im Umweltbericht erläutert und im Grünkonzept lagemäßig dargestellt.

9.2.12 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz

Schreiben vom 08.10.2012

Gegen die 9. Änderung und Erweiterung des Gewerbegebiets Elgersweier bestehen grundsätzlich Bedenken.

Die Planung widerspricht dem aktuellen Flächennutzungsplan und dem zurzeit in Aufstellung und Abstimmung befindlichen Landschaftsplan der VG Offenburg. Betroffen sind Flächen, die als „Suchraum für Kompensation“ vorgesehen sind. Diese wurden ausgewiesen, weil der Bereich ein wichtiger Verbindungskorridor der weiter nördlich gelegenen Streuobstflächen mit der freien Landschaft ist. Ein Schließen dieses Korridors brächte eine weitergehende Entwertung von Landschaftsteilen mit sich. Der Untersuchungsrahmen ist deshalb zu erweitern. Zum einen sind Alternativen der Betriebserweiterung z.B. in südliche Richtung zu untersuchen und zum anderen die Auswirkungen auf die nördlich gelegenen Flächen zu untersuchen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Landschaftsplankategorie „Kompensationsbereich für potentielle Ausgleichsmaßnahmen (Suchräume)“ soll Hinweise für eine entsprechende Flächenauswahl bei der Suche nach Ausgleichsflächen liefern und stellt somit kein von vornherein ausschließendes Kriterium für andere Nutzungen dar. Da auf der Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) und damit zusammenhängend im Entwurf des Landschaftsplans Eingriffe durch zukünftige Baugebiete und der entsprechende

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse
Gunst Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier
9. Änderung - Offenlagebeschluss

Kompensationsbedarf, auch aufgrund des weiten Zeithorizonts bei der Umsetzung der einzelnen Baugebiete, nicht abschließend zu ermitteln sind, wurden „Suchräume“ für Ausgleichsmaßnahmen großräumig dargestellt. Die Suchräume bilden daher größere Flächen ab, als zukünftig zum Ausgleich von Baugebieten tatsächlich beansprucht werden müssen.

Der Zweck des Kompensationsflächensuchraums im Gebiet zwischen Ortslage und Gewerbegebiet Elgersweier ist, wie im Landschaftsplanentwurf dargestellt, vor allem die dort notwendige Stärkung als „siedlungsnaher Freiraum“, wozu die Offenhaltung eines grünen Korridors gehört. Um den Verbindungskorridor nach Norden weiterhin aufrechterhalten zu können, wurde in einer Kompromisslösung mit der betroffenen Firma und dem Ortsteil eine Verkleinerung der ursprünglich geplanten Betriebserweiterung in Richtung Osten um etwa die Hälfte erreicht. Im gleichen Zug wurde ein Grünkonzept für den Bereich zwischen Ortslage und Gewerbegebiet Elgersweier erstellt, das unter anderem die für den naturschutzrechtlichen Ausgleich notwendigen Flächen und Maßnahmen enthält.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird derzeit im Parallelverfahren geändert. (vgl. GR-Drucksache 127/13)

Der südlich der Firma Hansgrohe gelegene Bereich wurde hinsichtlich seiner Artenausstattung untersucht. Die Kartierungen haben auch dort wertgebende (zum Teil streng geschützte) Arten nachgewiesen. Eine verstärkte Erweiterung in Richtung Süden würde im benötigten Umfang daher auch mit Eingriffen einhergehen und somit keine vorzuziehende Lösung ergeben.

Die Firma Hansgrohe hat unterschiedliche Alternativen ihrer Ausbaumöglichkeiten geprüft. Aufgrund interner Betriebsabläufe, die sich an einer Ost-Westausrichtung orientieren, ist daher eine Erweiterung in Richtung Osten erforderlich. Durch eine Umplanung konnte die Ausdehnung in Richtung Osten, zur Ortslage Elgersweier hin, gegenüber früheren Konzepten um die Hälfte reduziert werden.

Untersuchungen zu Auswirkungen auf die nördlich gelegenen Flächen wurden bei der Erarbeitung der Grünkonzeption einbezogen. Hier wurde insbesondere die Vernetzung der Grünstrukturen von Süden her über die Kreuzwegstraße hinweg nach Norden angestrebt. Der Anregung ist insofern entsprochen, als die geforderten Untersuchungen erfolgt sind.

9.2.13 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Schreiben vom 24.10.2012

Geotechnik

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse
Gunst Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier
9. Änderung - Offenlagebeschluss

Das Planungsgebiet befindet sich nach Geologischer Karte im Verbreitungsbereich von Kiesen und Sanden bzw. Hochflutlehmen mit jeweils unbekannter Mächtigkeit über nicht bekannter Festgesteinsunterlage.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zumindest in Teilbereichen zu rechnen.

Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden empfohlen.

Grundwasser

Auf die Lage in einer Wasserschutzgebietszone IIIB und die geltenden Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet wird verwiesen.

Allgemeine Hinweise

Bei erneuter Vorlage bitten wir Sie, die eingetretenen Veränderungen gegenüber dieser Planung deutlich kenntlich zu machen. Die Stellungnahme des LGRB als Träger öffentlicher Belange basieren u.a. auf den Geofachdaten der geowissenschaftlichen Landesaufnahme und damit auch auf Erkenntnissen aus Bohrungen. Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§4 Lagerstättengesetz) beim LGRB.

Stellungnahme der Verwaltung

Geotechnik:

Die Hinweise werden in den Begründungsteil zum Bebauungsplan aufgenommen und parallel der betroffenen Firma übermittelt.

Grundwasser:

Der Hinweis wird nachrichtlich in den Textteil und den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans aufgenommen

Allgemeine Hinweise:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

9.2.14 Regierungspräsidium Freiburg, Industriereferat 54.3

E-Mail vom 11.01.2013

Gemäß der Bebauungsplanänderung ist eine Erweiterung des Plangebietes nach Südosten vorgesehen, um der Firma Hansgrohe SE eine Erweiterung zu ermöglichen. Gemäß der Planung ist die genaue Abgrenzung der Erweiterungsflächen noch nicht festgelegt.

Wir gehen bei unserer Stellungnahme davon aus, dass der Teil des Gewerbegebietes, in dem sich die Firma Hansgrohe SE befindet, als Industriegebiet ausgewiesen ist. Bei der Firma Hansgrohe handelt es sich um einen sogenannten Störfallbetrieb, welcher der Störfallverordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz unterliegt. Zuständige Immissionsschutzbehörde für diesen Betrieb ist das Regierungspräsidium Freiburg.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse
Gunst Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier
9. Änderung - Offenlagebeschluss

Nach Vorgabe des Artikel 12 der Seveso II-Richtlinie (Richtlinie 96/82/EG), welche im § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes umgesetzt wurde, sind im Rahmen der Bauleitplanung Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und Auswirkungen schwerer Unfälle von Störfallbetrieben auf schutzbedürftige Objekte so weit wie möglich zu vermeiden sind. Mit Urteil des Europäischen Gerichtshofes vom 15. September 2011 wurde festgestellt, dass das Erfordernis der Wahrung angemessener Abstände auch „im Rahmen der anderen einschlägigen Politiken sowie der Verfahren für die Durchführung dieser Politiken“ verpflichtend ist. Kernaussage des Urteils ist, dass auf einer Entscheidungsebene, sei es die planerische oder die konkret genehmigende, dem Gedanken der Gefahrenabwehr im Sinne von Achtungsabständen zwischen zu schützenden Objekten und besonders gefährlichen Betrieben Rechnung zu tragen ist. Im vorliegenden Fall gilt als ausgleichender Sicherheitsabstand ein Abstand von 300 m. Sind Flächen innerhalb dieses Radius Gegenstand von Flächennutzungsplänen oder Bebauungsplänen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Konflikte zwischen Schutzobjekten und einem Betriebsbereich im Sinne des § 50 BImSchG auftreten. Die neue überplante Fläche liegt innerhalb des o.g. Konsultationsradius des Störfallbetriebes Fa. Hansgrohe SE. Insofern ist das Abstandgebot der Seveso II-Richtlinie zu Störfallbetrieben zu berücksichtigen. Ferner ist aus der Sicht des Regierungspräsidiums Freiburg als Zaunbetriebsbehörde für die Firma Hansgrohe, Elgersweier, die Erstellung einer Lärmimmissionsprognose durch eine zugelassene Stelle gem. § 26 BImSchG für die Erweiterung des Gewerbegebietes Elgersweier erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung

Bei der neu überplanten Fläche handelt es sich um eine Erweiterung der benachbarten, bereits ansässigen Firma Hansgrohe. Der Bereich, in dem sich die Firma Hansgrohe derzeit befindet, ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Industriegebiet (GI) ausgewiesen. Der daran anschließende Erweiterungsbereich soll nun ebenfalls als Industriegebiet (GI) ausgewiesen werden. Durch eine Umplanung der Firma Hansgrohe konnte die Ausdehnung in Richtung Osten, zur Ortslage Elgersweier hin, gegenüber früheren Konzepten reduziert werden.

Im Erweiterungsbereich soll die firmeneigene Logistik untergebracht werden. Der Standort der Galvanikanlage, die gemäß Seveso II-Richtlinie als Störfallanlage kategorisiert ist, verbleibt innerhalb des bestehenden Betriebsgeländes unverändert an ihrem jetzigen Standort und wird nicht in den Erweiterungsbereich verlagert. Insofern liegt lediglich der Erweiterungsbereich selbst (Logistik) innerhalb des Beteiligungsradius.

Die Abstände zwischen der genehmigten Störfallanlage und dem nächstgelegenen Wohngebiet bleiben unverändert. Durch die Unterbringung der firmeneigenen Logistik innerhalb des Konsultationsradius wird keine neue Gefährdungslage für schutz-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse
Gunst Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier
9. Änderung - Offenlagebeschluss

bedürftige Nutzungen ausgelöst. Auf der Erweiterungsfläche soll keine Wohnnutzung zugelassen werden.

Dies wird im Bebauungsplan durch eine entsprechende Festsetzung sichergestellt.

Eine Lärmimmissionsprognose wurde erstellt, ebenso ein Schallgutachten, dessen Ergebnisse in Kapitel 6 der Vorlage zusammengefasst werden. Das Schallgutachten wird dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Durch die Geräuschkontingentierung wird sichergestellt, dass die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 bzw. die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) bzw. 40 dB(A) in der lautesten Nachtstunde und für reine Wohngebiete von tags 50 dB(A) bzw. 35 dB(A) in der lautesten Nachtstunde eingehalten werden (siehe Schallgutachten Kapitel 4 und 5).

9.3 Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass keine Einwände bestehen:

- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Flurneuordnung, Schreiben vom 13.09.2012
- Südwestdeutsche Verkehrs-Aktiengesellschaft, Schreiben vom 17.09.2012
- E-Werk Mittelbaden, Schreiben vom 17.09.2012
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Waldwirtschaft, Schreiben vom 19.09.2012
- Landratsamt Ortenaukreis, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft, Schreiben vom 20.09.2012
- Regierungspräsidium Freiburg, Landesbetrieb Forst BW, Schreiben vom 21.09.2012
- Offenburger Wasserversorgung GmbH, Schreiben vom 26.09.2012
- EnBW Regional AG, Schreiben vom 02.10.2012
- Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Umwelt, Schreiben vom 02.10.2012
- terranets bw GmbH, Schreiben vom 04.10.2012
- Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt, Schreiben vom 08.10.2012

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt und haben keine Stellungnahmen abgegeben:

- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 3, Landwirtschaft, Ländlicher Raum
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 4 Straßenwesen und Verkehr
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 5 Umwelt
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 5, Ref. 52, Gewässer und Boden
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 5, Ref. 56, Naturschutz und Landschaftspflege
- Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 11 Organisation, Information und Kommunikation

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse
Gunst Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier
9. Änderung - Offenlagebeschluss

- Landratsamt Ortenaukreis, Gesundheitsamt
- Regionalverband Südlicher Oberrhein
- Polizeidirektion Offenburg
- Handwerkskammer Freiburg
- Deutsche Post
- Kabel Baden-Württemberg GmbH & Co KG
- Landesnaturschutzverband BW

10. Weiteres Verfahren

Der Bebauungsplan soll öffentlich ausgelegt werden.

26.03.2014	Vorberatung zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Planungsausschuss.
07.04.2014	Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat.
April 2014	Förmliche Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
April 2014	Förmliche Offenlage des Bebauungsplanentwurfs und des Umweltberichts einschließlich Grünkonzeption
	Satzungsbeschluss – Vorberatung Planungsausschuss
	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat
	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft

11. Grünkonzept

11.1 Auftrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 28.01.2013 die Verwaltung beauftragt, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in Abstimmung mit der Ortschaft ein Grünkonzept für die Gestaltung des Grünbereichs zwischen Ortslage und Gewerbegebiet zeitnah zu entwickeln und umzusetzen.

11.2 Erster Entwurf und Beratung in der „Elgersweierer Runde“

Die Verwaltung hat in Zusammenarbeit mit dem Büro Bresch Henne Mühlinghaus einen ersten Vorschlag auf der Grundlage der am 28.01.2013 beschlossenen Gebietsabgrenzung entwickelt. Ziel war insbesondere, die gesetzlich vorgeschriebenen

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse
Gunst Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier
9. Änderung - Offenlagebeschluss

Ausgleichsmaßnahmen in das Grünkonzept zu integrieren. Weiter war zu berücksichtigen, dass Wege für den landwirtschaftlichen Verkehr und die Naherholung unterbrochen werden, und hierfür ein Ersatz zu schaffen ist.

Dieser Entwurf (**Anlage 8A und 8B**) wurde auf der vom Ortsvorsteher von Elgersweier einberufenen „Elgersweierer Runde“ zur Diskussion gestellt. Im Rahmen zweier Runden am 10.07.2013 und am 18.09.2013, die allen interessierten Bürgern und Interessensvertretern offen standen, wurden Anforderungen zur zukünftigen Entwicklung des Bereichs zwischen Gewerbegebiet und Ortslage, sowie zum Wegenetz um Elgersweier formuliert und konkrete Vorschläge zur Umsetzung diskutiert.

Die Erwartungen zielten insgesamt auf eine bessere Erlebbarkeit und Begehbarkeit des Gebiets. Wunsch der Bürger war es, nicht nur die naturschutzrechtlich notwendigen Ausgleichsflächen anzulegen, sondern auch gut nutzbare Erholungsräume zu schaffen, daneben jedoch auch für die Tierwelt ruhige Rückzugsräume zu erhalten.

Die im Rahmen der Elgersweierer Runde diskutierten Themen waren:

- Erhalt des Grünstreifens entlang der Kreuzwegstraße
- Schüttung eines Erdwalls als Sichtschutz entlang der neuen Bebauung der Firma Hansgrohe (in Nord-Südrichtung) mit Aufforstung.
- Anlegen eines Spazierwegenetzes als Rundweg und Ausbau unter Berücksichtigung des Hohlochenwegs / Ortenaustraße und mit Anbindung des Gewanns „Schwarzer Haag“.
- Anlegen einer Finnbahn (ca. 1000 m) als Rundweg. Hierbei handelt es sich um eine Jogginggrundstrecke mit besonders weichem Belag, z.B. aus Rindenmulch.
- Rückbauverpflichtung bezüglich der Erweiterungsfläche der Firma Hansgrohe bei Aufgabe des Betriebs.
- Verlegung des Entwässerungsgrabens zwischen Elgersweier und Zunsweier, gegebenenfalls mit Aufnahme des Regenwassers vom Grundstück der Firma Hansgrohe.
- Anlegen einer neuen Teichfläche als Schwimmteich.
- Weiterentwicklung der bereits vorhandenen Ausgleichsflächen im Gebiet nördlich der Kreuzwegstraße, indem die Bepflanzung und evtl. sogar der Erdwall von Süden nach Norden fortgeführt werden.
- Alle Flächen für den naturschutzrechtlich notwendigen Ausgleich von Hansgrohe sollen unmittelbar vor Ort verbleiben, bzw. hergestellt werden.
- Zunächst Erhalt der vorhandenen Obstbaufläche und Einbezug in das Grünkonzept. Aufforstung nach deren Aufgabe.
- Entsiegelung des Parkplatzes vor dem Sportgelände und Umgestaltung.
- Kein Durchgangsverkehr im Gebiet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse
Gunst Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier
9. Änderung - Offenlagebeschluss

- Einbeziehen des Hartplatzes des VfR in das Grünkonzept .
- Einbau einer Schwelle auf der Kreuzwegstraße in Höhe des Dreschschopfs, um dem von Süden nach Norden kommenden Wild die Überquerung der Straße ungefährdet zu ermöglichen.
- Schaffen mehrerer Bereiche mit Aufenthaltscharakter für die Bürger im Gebiet zwischen Gewerbebeerweiterung und Ortslage im Sinne von "Erholungsinseln" innerhalb des Grünbereichs.
- Verbindung von der Carl-Zeiss-Straße aus dem Gewerbegebiet heraus nach Süden, jedoch ohne Schleichverkehr zu ermuntern.

Das beauftragte Planungsbüro hat diese Vorschläge und Ideen bewertet und, soweit möglich, in den Entwurf des Grünkonzepts eingearbeitet.

Nur sehr schwer realisierbare Vorschläge konnten nicht aufgenommen werden. Hierzu gehörte insbesondere die Anlage eines Schwimmteiches wegen der damit verbundenen hohen gesetzlichen Anforderungen. Im Anschluss hat das Planungsbüro die Kosten der jeweiligen Maßnahmen bestimmt.

Eine Rückbauverpflichtung bezüglich der Erweiterungsfläche der Firma Hansgrohe bei Aufgabe des Betriebs kann nicht im Grünkonzept geregelt werden. Generell sieht die Verwaltung eine Rückbauverpflichtung nicht als erforderlich an. Eine solche Verpflichtung war bisher generell in Offenburg nicht möglich. Sollte tatsächlich einmal das Unternehmen Hansgrohe seinen Betrieb einstellen, was nicht zu erwarten ist, wäre es im Sinne der Nachhaltigkeit richtig, diese bereits voll erschlossene Gewerbefläche und die vorhandenen Gebäude wieder einer neuen Nutzung zuzuführen.

Auch verkehrliche Maßnahmen sind kein Gegenstand des Grünkonzepts, wurden jedoch im Rahmen des Verkehrskonzepts behandelt (siehe Kapitel 12).

Erste Überlegungen zum Grünkonzept wurden im Ortschaftsrat am 17.07.2013 beraten. Das um die Vorschläge aus der „Elgersweierer Runde“ ergänzte Grünkonzept wurde dem Ortschaftsrat am 16.10.2013 vorgestellt (Anlage 8A und 8B), wobei auch die jeweiligen Kosten erläutert wurden. Es wurde auf die noch zu klärende Finanzierbarkeit der einzelnen Maßnahmen hingewiesen. Der Ortschaftsrat hat dem Entwurf des Grünkonzepts zugestimmt.

11.3 Weiterentwicklung des Grünkonzepts

11.3.1 Anlage eines Kunstrasenplatzes

Wie auch für andere Offenburger Fußballvereine ist für den VfR Elgersweier die Anlage eines Kunstrasenplatzes ins Auge gefasst. Für diese Maßnahme ist jetzt im

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse
Gunst Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier
9. Änderung - Offenlagebeschluss

mehnjährigen Maßnahmenprogramm ein Baukostenzuschuss in Höhe von 220 T€ für das Jahr 2016 vorgesehen.

Ursprünglich wurde eine Erstellung des Kunstrasenplatzes auf einem der beiden nördlich gelegenen Rasenplätze erwogen. Weitere Prüfungen und Erörterungen mit dem Verein und der Ortschaft haben jedoch ergeben, dass der Kunstrasenplatz sinnvoller Weise auf dem südlich gelegenen Hartplatz erstellt wird. Der Hartplatz steht daher nicht mehr für die Anlage von Ausgleichsmaßnahmen oder andere Nutzungen zur Verfügung.

11.3.2 Geänderte Flächenabgrenzung und neue Führung landwirtschaftlicher Wege

Das Unternehmen Hansgrohe hat seine Planungsüberlegungen fortgeführt. Hieraus hat sich ergeben, dass eine Erweiterung nach Süden über die Südgrenze des heutigen Gewerbegebiets Elgersweier hinaus nur eine langfristige Option darstellt, die nicht kurzfristig realisiert werden wird.

Eine Erweiterung über die Südgrenze hinaus würde zu zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie in landwirtschaftliche Betriebsflächen führen und zusätzliche Verlegungen von landwirtschaftlichen Wegen erforderlich machen. Es erscheint nicht sinnvoll, diese Maßnahmen bereits jetzt durchzuführen, wenn noch gar nicht sicher ist, ob und wann eine Erweiterung über diese Grenze hinaus erfolgt. Landwirtschaftliche Betriebsflächen können dort so zunächst weiter bewirtschaftet werden und bestehende Wege weiter genutzt werden.

Vor diesem Hintergrund war neu zu überlegen, wie landwirtschaftliche Wege geführt werden können. Die Verwaltung hat hierzu zwei Alternativen entwickelt (**siehe Anlage 9**), die mit unterschiedlichen Kosten verbunden sind. Eine Alternative greift stärker die bei der ursprünglichen Flächenabgrenzung von Hansgrohe vorgesehene Wegführung auf. Hierfür würden Kosten in Höhe von rund 170 T€ entstehen. Die andere Alternative weicht hiervon ab und berücksichtigt die reduzierte Flächenausweisung. Sie ist mit Kosten von rund 35 T€ deutlich kostengünstiger.

Die Verwaltung empfiehlt auf Grund der durch die geänderte Gebietsabgrenzung bedingten neuen Sachlage, die bei annähernd gleichem Nutzen deutlich kostengünstigere Alternative weiter zu verfolgen.

11.3.3 Überprüfung der Maßnahmen auf die Umsetzbarkeit

Zwischenzeitlich wurden die verschiedenen aus der Bürgerschaft vorgeschlagenen Maßnahmen vertieft auf ihre Umsetzbarkeit überprüft. Dabei wurden insbesondere

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse
Gunst Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier
9. Änderung - Offenlagebeschluss

auch die Kosten vertieft betrachtet, wobei Betrachtungsgrundlage eine Kostenschätzung war.

11.3.3.1 Ausgleichs- und Ökokontomaßnahmen

Die Herstellung der ökologischen Ausgleichsflächen ist gesetzlich erforderlich. Hierfür fallen Kosten in Höhe von rund 245 T€ an. Da die Stadt ein voll erschlossenes Grundstück verkaufen wird, ist Kostenträger die Stadt Offenburg. Für die für die Erweiterung von Hansgrohe erforderlichen Maßnahmen sind die erforderlichen Mittel im Doppelhaushalt 2014/15 unter dem Titel „Ökokonto Ausgleichsmaßnahmen“ im städtischen Haushalt angemeldet.

Da die Erweiterung südlich der heutigen Gewerbegebietsgrenze als langfristige Option eingestuft wird, sind hierfür derzeit auch keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die bisher hierfür reservierten Flächen können jedoch dennoch bereits jetzt aus dem städtischen Haushalt aus dem Ansatz „Ökokonto Ausgleichsmaßnahmen“ naturnah aufgewertet werden. Die so hergestellten Ausgleichsmaßnahmen können dann Eingriffen an anderer Stelle zugeordnet werden. Diese Flächen sollen daher ebenfalls hergestellt werden. Hierfür fallen Kosten von rund 85 T€ an, die ebenfalls aus dem Ansatz „Ökokonto Ausgleichsmaßnahmen“ im städtischen Haushalt finanziert werden können.

Soweit zusätzlicher Aufwand für die beabsichtigte Nutzung der Ausgleichsfläche als Versickerungsfläche entsteht, ist dies durch die Firma Hansgrohe zu finanzieren.

11.3.3.2 Weitere Maßnahmen

Die Neuerstellung von **landwirtschaftlichen Wegen** als Ersatz für wegfallende Wege ist sinnvoll, um Umwege für die Landwirtschaft zu vermeiden. Die neu erstellten landwirtschaftlichen Wege können auch für den Fahrradverkehr (Verbindung Elgersweier – Zunsweier) und für die Naherholung genutzt werden. Es entstehen bei Entscheidung für die oben unter Kapitel 11.3.2 dargestellte kostengünstigere Variante Kosten in Höhe von rund **35 T€**

Anliegen aus der Ortschaft war, dass im Bereich des Grüngürtels darüber hinaus weitere Spazierwege entstehen, da die Ortschaft Elgersweier mit durchgehenden Wegeverbindungen im Außenbereich, die zum Spazieren gehen genutzt werden können, generell sehr schlecht ausgestattet ist.

Hierfür wurden in der „Elgersweierer Runde“ eine Reihe von weiteren **Wegeverbindungen zur Naherholung** vorgeschlagen. Diese Wege müssten nicht für den landwirtschaftlichen Verkehr ausgebaut werden und könnten daher weniger aufwendig angelegt werden. Die Gesamtkosten für alle zusätzlich vorgeschlagenen Spazierwe-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse
Gunst Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier
9. Änderung - Offenlagebeschluss

ge würden unter Berücksichtigung dieses weniger aufwendigen Ausbaustandards rund 140 T€ betragen.

Es ist sehr schwer einschätzbar, wie groß die Nachfrage nach Wegen zum Spaziergehen sein wird und wie gut neue Wegeverbindungen angenommen werden. Die Verwaltung schlägt daher vor, gegenwärtig nicht alle Wegeverbindungen, sondern nur die in der **Anlage 11** als prioritär eingeordneten Wegeverbindungen zu erstellen. Dies würde Kosten in Höhe von rund **55 T€** verursachen. Nach einer ersten Nutzungsphase kann dann überprüft werden, wie stark diese Wegeverbindungen angenommen werden, und ob weitere Verbindungen erforderlich sind und realisiert werden. Die vorgeschlagenen Wegeverbindungen verlaufen überwiegend über städtische Grundstücke, in einigen Abschnitten aber auch über landwirtschaftlich genutzte Privatgrundstücke. Hier sind noch Verhandlungen mit den Eigentümern über die Grundstücksnutzung erforderlich. Eventuelle Grunderwerbskosten sind oben noch nicht eingerechnet.

Weiter bestand in der Ortschaft das Anliegen, **Bänke oder andere Ausstattungselemente**, wie zum Beispiel eine Grillstelle, für die Naherholung an den Wegen aufzubauen. Bei der Ausstattung sollen auch die Bedürfnisse der Jugendlichen berücksichtigt werden. Die Ortsverwaltung war hierzu bereits mit dem Stadtteil- und Familienzentrum Uffhofen im Kontakt, um sinnvolle Möglichkeiten für ein Angebot für Jugendliche zu erörtern. Hierfür können als grober Ansatz in der Summe weitere **40 T€** angesetzt werden. Die genauen Maßnahmen und Standorte sind noch gemeinsam mit der Ortschaft festzulegen.

Ein weiterer Vorschlag aus der „Elgersweierer Runde“ war die Anlage einer „**Finnbahn**“. Dabei handelt es sich um einen Laufweg mit einem federnden Belag aus Holz-/ Rindenhäcksel. Die Finnbahn dient zum gelenkschonenden Lauftraining und könnte z.B. auch von Mitarbeitern der benachbarten Gewerbebetriebe zum Joggen in der Mittagspause genutzt werden. Hierfür würden Kosten in Höhe von rund **100 T€** entstehen. Es handelt sich um ein Ausstattungselement, das über den in Offenburg allgemein üblichen Ausstattungsstandard deutlich hinausgeht. Die Verwaltung sieht daher keine Möglichkeit, eine Realisierung aus städtischen Haushaltsmitteln vorzusehen. Eventuell könnte eine Finanzierung dieses Projekts über Eigenleistungen der potenziellen Nutzer und über ein Firmensponsoring erreicht werden.

Für den in der „Elgersweierer Runde“ erörterten **Umbau des Parkplatzes** (Teilentsiegelung) würden Kosten von rund **180 T€** entstehen. Wie bereits im Ortschaftsrat am 16.10.2013 erläutert, ist es nicht sinnvoll, diese Idee vor diesem Hintergrund im Rahmen des Grünkonzepts umzusetzen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/13

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Schaumburg Ilse Gunst Sabine	Tel. Nr.: 82-2412	Datum: 28.02.2014
---	--	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier
9. Änderung - Offenlagebeschluss

Für weitere Maßnahmen sind damit bei Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmenauswahl insgesamt Kosten in Höhe von **insgesamt rund 130 T€** vorgesehen.

Für die Finanzierung dieser Maßnahmen wurde vorsorglich im Herbst 2013 bereits ein Ansatz im Doppelhaushalt 2014/15 unter dem Titel „Verlegung landwirtschaftlicher Wege und Fußwege und weitere Grünordnungsmaßnahmen durch die Erweiterung Hansgrohe Elgersweier“ angemeldet. Dieser Ansatz kann jetzt auf eine Summe von 130 T€ konkretisiert werden.

Wenn sich zeigt, dass die Spazierwege für die Naherholung sehr gut angenommen werden und weitere Wege hergestellt werden sollen, wäre zu einem späteren Zeitpunkt ein zusätzlicher Ansatz **von bis zu 85 T€** erforderlich, um die Spazierwege der zweiten Prioritätsstufe herstellen zu können.

11.3.3.3 Spätere Aufforstung der Obstplantage

In der „Elgersweierer Runde“ wurde auch das Ziel angesprochen, einen Wald zwischen Ortslage und Gewerbegebiet entstehen zu lassen und hierzu den verbleibenden Teil der bestehenden Kirschplantage aufzuforsten. Bereits in der „Elgersweierer Runde“ und im Ortschaftsrat bestand jedoch Konsens, dass von einer zeitnahen Umsetzung Abstand genommen werden soll, sondern die Umsetzung erst nach Ablauf der Bewirtschaftungszeit in 20 bis 25 Jahren erfolgen soll. Einerseits würde eine zeitnahe Umsetzung eine Härte für den bewirtschaftenden Landwirt darstellen. Andererseits schirmen auch die hohen Kirschbäume das Gewerbegebiet zum Ort ab, diese Abschirmfunktion ginge bei einer Abholzung und Aufforstung zunächst verloren, da die neuen Bäume nicht gleich eine entsprechende Höhe erreichen würden.

Der Ortschaftsrat hat sich am 16.10.2013 dafür ausgesprochen, dass bereits jetzt ein Gemeinderatsbeschluss erfolgt, dass nach Entfernung der Kirschplantage in 20 bis 25 Jahren die finanziellen Mittel für eine Aufforstung als Mischwald im Haushalt bereit gestellt werden.

Aus fachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen eine spätere Umwandlung in einen Mischwald. Die Maßnahme kann daher für eine Umsetzung in 20 bis 25 Jahren nach Aufgabe der Obstplantage vorgesehen werden. Aus haushaltsrechtlichen Gründen werden die Mittel allerdings in den Haushalt des jeweiligen Umsetzungsjahres eingestellt werden müssen.

11.3.3.4 Anbindung des Hohlochenwegs an die K5331

Im Zusammenhang mit dem Grünkonzept wurde in der Ortschaft auch die Anbindung des Hohlochenwegs an die K5331 diskutiert. Diese mögliche Maßnahme liegt weit

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse
Gunst Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier
9. Änderung - Offenlagebeschluss

entfernt von der Gewerbegebietserweiterung im Südosten von Elgersweier und ist daher gesondert zu diskutieren.

Die erforderlichen Mittel in Höhe von 50 T€ sind im mehrjährigen Maßnahmenprogramm derzeit in Stufe II vorgesehen.

11.4 Fortgeschriebenes Grünkonzept

Das unter Berücksichtigung der oben genannten Punkte fortgeschriebene Grünkonzept ist als **Anlage 10** beigefügt.

Für die im fortgeschriebenen Grünkonzept für die Umsetzung im Zusammenhang mit der Erweiterung von Hansgrohe vorgesehenen Maßnahmen sind insgesamt 130 € erforderlich. Diese Mittel können aus dem im Doppelhaushalt 2014/15 eingestellten Ansatz finanziert werden. Wenn darüber hinaus zu einem späteren Zeitpunkt weitere Wegeverbindungen zu erstellen wären, müssten hierfür zusätzliche Mittel bereit gestellt werden.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Ausgleichsmaßnahmen und zusätzliche in das Ökoko-konto einzubuchende Maßnahmen, für die Kosten in Höhe von 330 T€ entstehen, können ebenfalls aus dem entsprechenden Haushaltsansatz „Ökoko-konto Ausgleichsmaßnahmen“ finanziert werden.

Insgesamt sollen damit aktuell **460 T€** in die Umsetzung des Grünkonzepts investiert werden.

Für die Maßnahme „Kunstrasenplatz“ ist unabhängig vom Grünkonzept ein Baukostenzuschuss in Höhe von 220 T€ im mehrjährigen Maßnahmenprogramm für 2016 vorgesehen.

Die Verwaltung empfiehlt, das fortgeschriebene sowie um Priorisierungen und Bewertungen ergänzte Grünkonzept gemäß **Anlage 10** als Grundlage für die weiteren Planungen und die Umsetzung zu beschließen.

12. Verkehrskonzept

Der Ortschaftsrat hat gemeinsam mit den Bürgern in einem öffentlichen Verfahren verkehrliche Themen und Probleme formuliert und in einem Punktekatalog zusammengefasst. Dieser diente als Grundlage für die Erarbeitung und Umsetzung eines Verkehrskonzeptes. Die thematische Zielsetzung lag dabei zentral auf der Entwicklung einer nachhaltigen verkehrlichen Entlastung des Ortsteils von Berufs-, Durchgangs- und Schwerlastverkehr, auf einer dauerhaften Ordnung des ruhenden Verkehrs im innerörtlichen Bereich sowie dem Ziel, den Verkehrsfluss im Gewerbegebiet

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse
Gunst Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier
9. Änderung - Offenlagebeschluss

zu verbessern. Als Schwerpunktbereiche wurden die Kreuzwegstraße, die Kirchstraße, die Ortenaustraße und das Industriegebiet lokalisiert.

Der Gemeinderat hat am 28.01.2013 beschlossen, unabhängig vom Bebauungsplanverfahren ein Verkehrskonzept für Elgersweier zeitnah zu entwickeln und umzusetzen.

Hierzu kann wie folgt zum Sachstand berichtet werden:

Der Fachbereich Tiefbau und Verkehr hat im Zeitraum Januar 2013 bis Dezember 2013 gemeinsam mit der Ortsverwaltung die formulierten Zielsetzungen aufgegriffen und im offenen Austausch mit der Ortsverwaltung und dem Ortschaftsrat Lösungsvorschläge entwickelt. Als Resultat ist ein Maßnahmenkatalog bestehend aus insgesamt 23 Lösungsvorschlägen entstanden, die in drei öffentlichen Sitzungen dem Ortschaftsrat zum Beschluss gestellt und entsprechend der Beschlussergebnisse umgesetzt wurden.

Hinsichtlich der Zielsetzung für eine konsequentere Ordnung des ruhenden Verkehrs, wurden in der Ortenaustraße im Bereich des Einzelhandels geordnete Parkmöglichkeiten durch Markierung von Parkflächen und Beschilderungen geschaffen. Ebenso konnte in der Kreuzweg- und Waldhornstraße durch die Einrichtung von Parkverboten in Kreuzungsbereichen eine zielgerechte Ordnung bzw. Freihaltung von Flächen erreicht werden.

Bezüglich der Verbesserung des Verkehrsflusses im Industriegebiet wurden von der Stadtverwaltung mehrere Vorschläge eingebracht. Als wesentliche Elemente wurden die Einrichtung eines durchgängigen Einbahnstraßenverkehrs und die Einrichtung von Parkverboten in Teilbereichen der Carl-Zeiss-Straße, der Industriestraße und Robert-Bosch-Straße vorgeschlagen. Nach ausführlicher Diskussion, auch mit ansässigen Unternehmen, sprach sich der Ortschaftsrat gegen eine Umsetzung dieses Konzepts aus.

Der übergreifenden Zielsetzung der Erreichung einer nachhaltigen verkehrlichen Entlastung des Ortsteils dienen in der Umsetzung mehrere Maßnahmen, die zusammengefasst ein Gesamtkonzept ergeben. Neben bestehen Maßnahmen, wie der Tempobeschränkung in der Ortenaustraße auf 30 Km/h und der stationären Verkehrsüberwachung (Blitzanlagen) im Bereich der Ortenau- und Kreuzwegstraße, wurde ergänzend, auf Vorschlag der Stadtverwaltung und Beschluss des Ortschaftsrates, der Durchgangsverkehr in der Kirchstraße durch eine Beschilderung beschränkt. Des Weiteren wurde in der Kreuzwegstraße durch die Herstellung von Fahrbahnverengungen und Verschwenkungen die Durchfahrung unattraktiver gestaltet. Der Vorschlag einer tageszeitlich temporären kompletten verkehrliche Abtren-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/13

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Schaumburg Ilse Gunst Sabine	Tel. Nr.: 82-2412	Datum: 28.02.2014
---	--	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier
9. Änderung - Offenlagebeschluss

nung der Kreuzwegstraße ins Gewerbegebiet, auch für den PKW-Verkehr, wurde vom Ortschaftsrat abgelehnt.

Darüber hinaus befinden sich langfristige Maßnahmen, wie der Ausbau der B 33 und deren Anschluss an die K 5326 und die Abfahrtsrampe zum Gewerbegebiet in Höhe Uffhofen in der Umsetzung und Planung.

Der Maßnahmenkatalog ist nahezu umgesetzt, sodass die Zielsetzungen des Verkehrskonzepts als erfüllt angesehen werden können. Lediglich langfristige Maßnahmen, wie die Abfahrtsrampe B 33 in Höhe Uffhofen, die Steigerung der Leistungsfähigkeit der Kreuzung Fässlerstraße / B 3 und die Radweganpassung in der Kreuzwegstraße stehen noch aus und werden separat betrachtet.

Die verkehrliche Gesamterschließung von Elgersweier und die zielführenden Maßnahmen für eine nachhaltige Verkehrsentslastung sind in Anlage dargestellt.

13. Ortschaftsrat

Über die Ergebnisse der Beratung im Ortschaftsrat wird in der Sitzung berichtet.

Anlagen

- Anlage 1 Übersichtsplan mit geplantem Geltungsbereich
- Anlage 2A Baukonzept der Firma Hansgrohe, Stand Dezember 2012
- Anlage 2B Baukonzept der Firma Hansgrohe, Stand Dezember 2013
- Anlage 3 Bebauungsplan - Auszug, M.1:2000
- Anlage 4 Bebauungsplan (Verkleinerung)
- Anlage 5 Ausgleichsflächenkonzept
- Anlage 6 Textliche Festsetzungen
- Anlage 7 Begründung
- Anlage 8A Entwurf Grünkonzept Stand Oktober 2013 - Plan
- Anlage 8B Entwurf Grünkonzept Stand Oktober 2013 - Text
- Anlage 9 Übersichtsplan Varianten für die Wegführung (siehe Kapitel 11.3.2)
- Anlage 10 Fortgeschriebenes Grünkonzept Stand Februar 2014
- Anlage 11 Prioritätsstufen zum Wegebau (siehe Kapitel 11.3.3.2)
- Anlage 12 Verkehrskonzept

Die Fraktionen erhalten den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans, das Schallgutachten und den Umweltbericht sowie das Grünkonzept (Anlage 8A und Anlage 10) je 1x im Originalmaßstab in Farbe.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

212/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse
Gunst Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier
9. Änderung - Offenlagebeschluss
